AUTO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 0000528-23.2023.8.17.2930
Mandado - ID n° 248390250

SIGILOSO

Aos 03 dias do mês de agosto de 2026, às 16h08min, em cumprimento ao mandado expedido nos autos em epígrafe, dirigi-me à Avenida Octaviano Heráclito Duarte (antiga Avenida Capibaribe), nº 949, Limoeiro/PE, onde procedi à vistoria e avaliação do imóvel objeto da ordem judicial, passando a descrevê-lo e avaliá-lo nos seguintes termos:

1. IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O bem objeto da presente avaliação consiste em imóvel urbano de uso residencial, situado na Avenida Octaviano Heráclito Duarte (antiga Avenida Capibaribe), nº 949, Limoeiro/PE, inserido em área urbana consolidada do Município.

O imóvel encontra-se localizado nas coordenadas geográficas aproximadas de latitude -7.8841912 e longitude -35.4580774 (*Plus Code* 4G8R+8QF), com altitude aproximada de 133 metros, conforme dados obtidos no local.

Conforme Memorial Descritivo e planta constantes dos autos, o terreno possui área total indicada de 376,03 m², apresenta configuração irregular e encontra-se parcialmente ocupado pela edificação residencial, remanescendo áreas não edificadas destinadas, entre outros usos aparentes, à circulação e quintal.

O imóvel possui acesso direto pela referida avenida, via pavimentada, servida por infraestrutura e serviços urbanos básicos e integrada à malha urbana consolidada da cidade. O entorno apresenta ocupação predominantemente residencial, com presença de outros usos e equipamentos urbanos nas proximidades.

Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 19/10/2026 13:33:01
Número do documento: 26082414371551500000244559064
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082414371551500000244559064
Assinado eletronicamente por: GLEYDSON LUIS ALBERTO ALVES LOPES SILVA - 24/08/2026 14:37:15
SIGILOSO
Num. 251587184 - Pág. 1

2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vista frontal do imóvel avaliado, obtida na data da diligência.



As demais fotografias produzidas durante a vistoria, representativas dos ambientes internos, das características aparentes da edificação e de seu estado de conservação, integram o Anexo Fotográfico deste Auto.

3. DIMENSÕES DO TERRENO E ÁREA CONSTRUÍDA

Conforme Memorial Descritivo e Planta do Imóvel constantes dos autos, o terreno possui área total indicada de 376,03 m², apresentando as seguintes dimensões:

- ➢ Frente/Norte: 14,70 metros, confrontando com a Avenida Octaviano Heráclito Duarte (antiga Avenida Capibaribe);
- ➢ Fundos/Sul: 18,69 metros;
- ➢ Lado direito/Leste: 24,74 metros;
- ➢ Lado esquerdo/Oeste: 20,80 metros.

Os mesmos documentos indicam área construída de 118,94 m², com edificação medindo aproximadamente 7,85 metros de frente e fundos, 15,40 metros no lado direito e 14,90 metros no lado esquerdo. A planta apresentada indica que a construção ocupa apenas parte do terreno, permanecendo áreas não edificadas no entorno e, especialmente, na porção posterior do lote.

O Memorial Descritivo identifica, ainda, o imóvel pelo nº 949 e pela inscrição cadastral/IPTU nº 01.03.012.0259.001.

Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 19/10/2026 13:33:01
Número do documento: 26082414371551500000244559064
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082414371551500000244559064
Assinado eletronicamente por: GLEYDSON LUIS ALBERTO ALVES LOPES SILVA - 24/08/2026 14:37:15
SIGILOSO
Num. 251587184 - Pág. 2

3.1. Divergência documental de área

Registra-se pequena divergência documental quanto à área total do terreno, constando da sentença proferida no Processo nº 0001406-17.2019.8.17.2920 referência a 370,72 m², enquanto o Memorial Descritivo e a respectiva planta, datados de 26/01/2024, indicam 376,03 m².

Ambas as referências são consignadas para fins de fidelidade documental, sem definição quanto à prevalência ou exatidão técnica de uma medida sobre a outra, não interferindo tal diferença, de pequena expressão, na formação do valor global atribuído ao imóvel.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Sobre o terreno encontra-se edificada casa residencial térrea, com área construída indicada no Memorial Descritivo e na planta em 118,94 m².

Conforme os referidos documentos, a edificação é composta por terraço, garagem, sala de estar, sala de jantar, três quartos, banheiro social, copa/cozinha e área de serviço, encontrando-se o terreno murado.

A edificação ocupa apenas parte do terreno, remanescendo áreas não edificadas, inclusive espaços laterais e quintal, conforme indicado na planta e constatado durante a vistoria.

O terreno apresenta configuração irregular, evidenciada pelas diferentes medidas de frente, fundos e laterais constantes da documentação apresentada.

5. ESTADO DE CONSERVAÇÃO E PADRÃO CONSTRUTIVO

O imóvel é constituído por edificação residencial térrea em alvenaria, de padrão construtivo simples/popular, com características e acabamentos compatíveis com imóveis residenciais mais antigos da região. A fachada apresenta fechamento por muro de alvenaria, portões metálicos e passeio frontal elevado em relação ao leito da via, encontrando-se a construção implantada em parte do terreno, com espaços externos e área posterior parcialmente coberta.

Internamente, a edificação compreende ambientes destinados ao uso residencial, incluindo sala, área de refeições, cozinha, dormitórios, banheiro e dependências de serviço, além das áreas externas. Os acabamentos são predominantemente simples, com pisos cimentados em parte dos ambientes e revestimento cerâmico em outros, paredes revestidas e pintadas, bem como portas, esquadrias e instalações compatíveis com o padrão geral da construção. Na data da vistoria, o imóvel encontrava-se ocupado e efetivamente utilizado como residência.

Quanto ao estado de conservação, a edificação apresenta condição entre regular e ruim, com sinais relevantes de desgaste decorrentes do tempo,

Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 19/10/2026 13:33:01
Número do documento: 26082414371551500000244559064
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082414371551500000244559064
Assinado eletronicamente por: GLEYDSON LUIS ALBERTO ALVES LOPES SILVA - 24/08/2026 14:37:15
SIGILOSO
Num. 251587184 - Pág. 3

uso e deficiência de manutenção. Durante a inspeção visual, foram constatados desplacamentos e perdas localizadas de revestimentos em tetos/lajes, inclusive com exposição de camadas inferiores; manchas e alterações de acabamento compatíveis com umidade e/ou infiltrações; deterioração de pinturas e revestimentos; fissuras pontuais em paredes; desgaste de pisos e demais acabamentos, além de condições igualmente simples e deterioradas nas áreas de serviço e dependências posteriores. As áreas externas apresentam trechos sem pavimentação e com acabamento precário.

O conjunto das condições observadas evidencia necessidade de intervenções de manutenção e recuperação, algumas de maior expressão, especialmente em revestimentos, pintura, pisos e acabamentos, bem como nos pontos que apresentam sinais de umidade e deterioração.

Tais circunstâncias, associadas à idade aparente da edificação, ao padrão construtivo simples e ao seu estado geral de conservação, foram consideradas na formação do valor atribuído ao imóvel, por repercutirem negativamente em seu valor de mercado.

Ressalva-se, por fim, que **a presente avaliação possui natureza judicial**, não se confundindo com inspeção técnica, perícia de engenharia ou arquitetura, tampouco com exame especializado destinado à identificação de vícios construtivos ou à aferição das condições estruturais da edificação. Assim, embora tenham sido visualmente constatados desplacamentos, fissuras, sinais de umidade e outras manifestações de deterioração, não se atribuem causas, extensão ou implicações de natureza técnica ou estrutural a tais ocorrências, cuja apuração, se necessária, demandará exame por profissional tecnicamente habilitado.

6. FORMAÇÃO DO VALOR

Para a formação do valor estimado do bem, foram consideradas conjuntamente as características constatadas durante a vistoria e os elementos documentais disponíveis, especialmente:

- ➢ localização e inserção urbana;
- ➢ dimensões e configuração do terreno constantes da documentação;
- ➢ área construída indicada documentalmente;
- ➢ padrão construtivo e idade aparente da edificação;
- ➢ estado geral de conservação e necessidade de manutenção e reparos;
- ➢ áreas não edificadas existentes;
- ➢ infraestrutura e características do entorno;
- ➢ condições de acesso e possibilidades ordinárias de aproveitamento do imóvel; e
- ➢ condições gerais do mercado imobiliário local;

Na apreciação do conjunto, foram ponderados tanto os aspectos favoráveis do imóvel, especialmente sua localização, dimensão territorial,

Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 19/10/2026 13:33:01
Número do documento: 26082414371551500000244559064
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082414371551500000244559064
Assinado eletronicamente por: GLEYDSON LUIS ALBERTO ALVES LOPES SILVA - 24/08/2026 14:37:15
SIGILOSO
Num. 251587184 - Pág. 4

infraestrutura disponível e existência de áreas não edificadas, quanto os fatores que repercutem negativamente em seu valor, notadamente o padrão construtivo simples, a idade aparente da edificação, seu estado de conservação e a necessidade de intervenções de manutenção e recuperação.

A estimativa busca, assim, refletir o valor provável de mercado do imóvel nas condições em que se encontra na data da diligência, consideradas suas características próprias e as condições observadas no mercado imobiliário local.

7. AVALIAÇÃO

Considerando as características anteriormente descritas, notadamente a localização, as dimensões do terreno e da área construída constantes da documentação, a configuração do lote, as áreas não edificadas, o padrão construtivo, o estado de conservação da edificação, as benfeitorias existentes, a infraestrutura urbana e as condições gerais do mercado imobiliário local, AVALIO o imóvel pelo valor estimado de:

R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

O valor atribuído refere-se ao bem em sua integralidade, abrangendo o terreno, a edificação, as benfeitorias e as áreas não edificadas integrantes do lote, consideradas conjuntamente em seu estado atual e para fins de determinação de seu valor de mercado. A individualização desses elementos ao longo do presente Auto possui caráter meramente descritivo e não implica avaliações autônomas, porquanto todos integram o mesmo bem imóvel objeto da presente avaliação judicial.

8. OBSERVAÇÕES FINAIS

A presente avaliação possui **natureza judicial**, realizada por Oficial de Justiça Avaliador no exercício de suas atribuições, com fundamento nos elementos documentais disponíveis, na vistoria realizada *in loco* e nas características objetivamente constatáveis do bem, em conformidade com os arts. 870 e 872 do Código de Processo Civil.

As informações relativas às dimensões do imóvel foram consignadas com base na documentação constante dos autos. Eventuais questões que demandem levantamento topográfico, medição técnica especializada, análise estrutural ou definição de aspectos registrais ou dominiais não integram o objeto da presente avaliação e, caso relevantes à solução da controvérsia, poderão ser submetidas à apuração específica, por determinação do Juízo, nos termos do parágrafo único do art. 870 do CPC.

Limoeiro/PE, 03 de agosto de 2026.

Assinado digitalmente
Gleydson L A A Lopes Silva
Oficial de Justiça Avaliador – TJPE
Matrícula 1885480

Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 19/10/2026 13:33:01
Número do documento: 26082414371551500000244559064
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082414371551500000244559064
Assinado eletronicamente por: GLEYDSON LUIS ALBERTO ALVES LOPES SILVA - 24/08/2026 14:37:15
SIGILOSO
Num. 251587184 - Pág. 5

Processo nº 0000528-23.2023.8.17.2930
Mandado ID n° 248390250

ANEXO

Registro fotográfico do Imóvel





Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 19/10/2026 13:33:01
Número do documento: 26082414371551500000244559064
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082414371551500000244559064
Assinado eletronicamente por: GLEYDSON LUIS ALBERTO ALVES LOPES SILVA - 24/08/2026 14:37:15
SIGILOSO
Num. 251587184 - Pág. 6





Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 19/10/2026 13:33:01
Número do documento: 26082414371551500000244559064
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082414371551500000244559064
Assinado eletronicamente por: GLEYDSON LUIS ALBERTO ALVES LOPES SILVA - 24/08/2026 14:37:15
SIGILOSO
Num. 251587184 - Pág. 7





Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 19/10/2026 13:33:01
Número do documento: 26082414371551500000244559064
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082414371551500000244559064
Assinado eletronicamente por: GLEYDSON LUIS ALBERTO ALVES LOPES SILVA - 24/08/2026 14:37:15
SIGILOSO



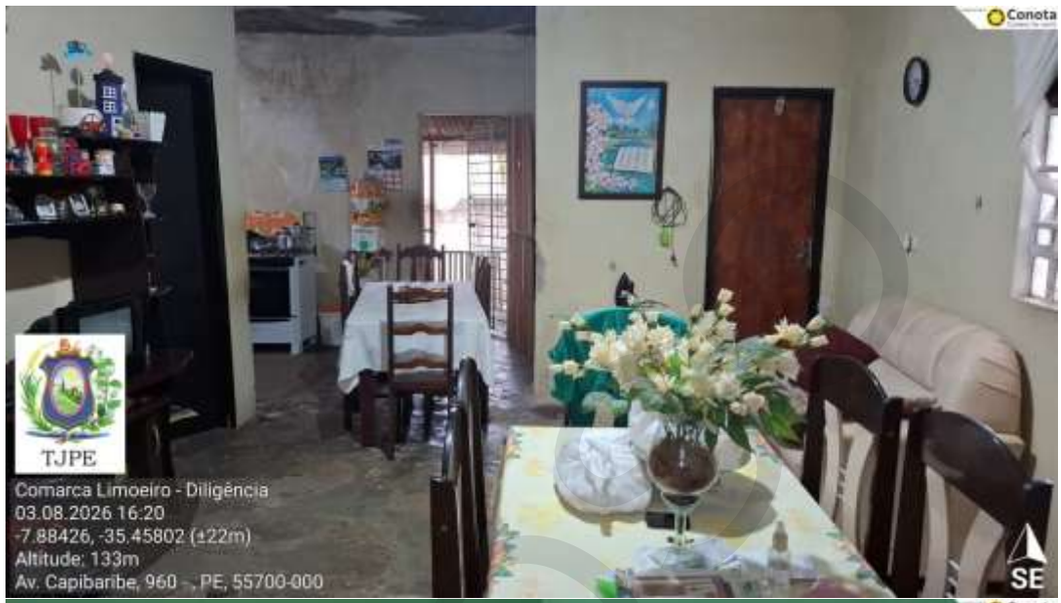


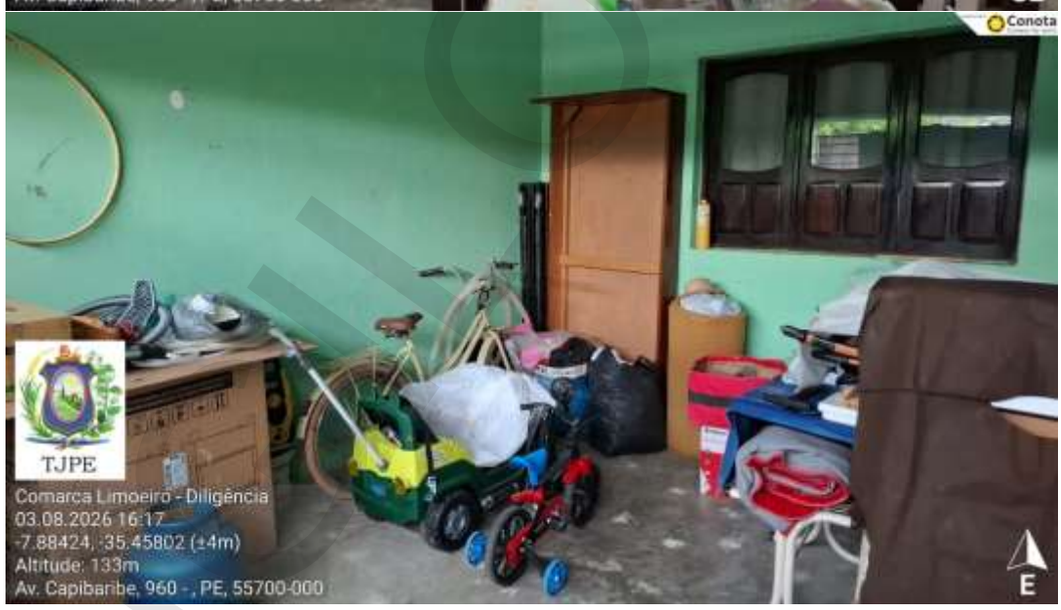
Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 19/10/2026 13:33:01
Número do documento: 26082414371551500000244559064
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082414371551500000244559064
Assinado eletronicamente por: GLEYDSON LUIS ALBERTO ALVES LOPES SILVA - 24/08/2026 14:37:15
SIGILOSO





Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 19/10/2026 13:33:01
Número do documento: 26082414371551500000244559064
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082414371551500000244559064
Assinado eletronicamente por: GLEYDSON LUIS ALBERTO ALVES LOPES SILVA - 24/08/2026 14:37:15
SIGILOSO





SIGILOSO

Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 19/10/2026 13:33:01
Número do documento: 26082414371551500000244559064
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082414371551500000244559064
Assinado eletronicamente por: GLEYDSON LUIS ALBERTO ALVES LOPES SILVA - 24/08/2026 14:37:15
SIGILOSO

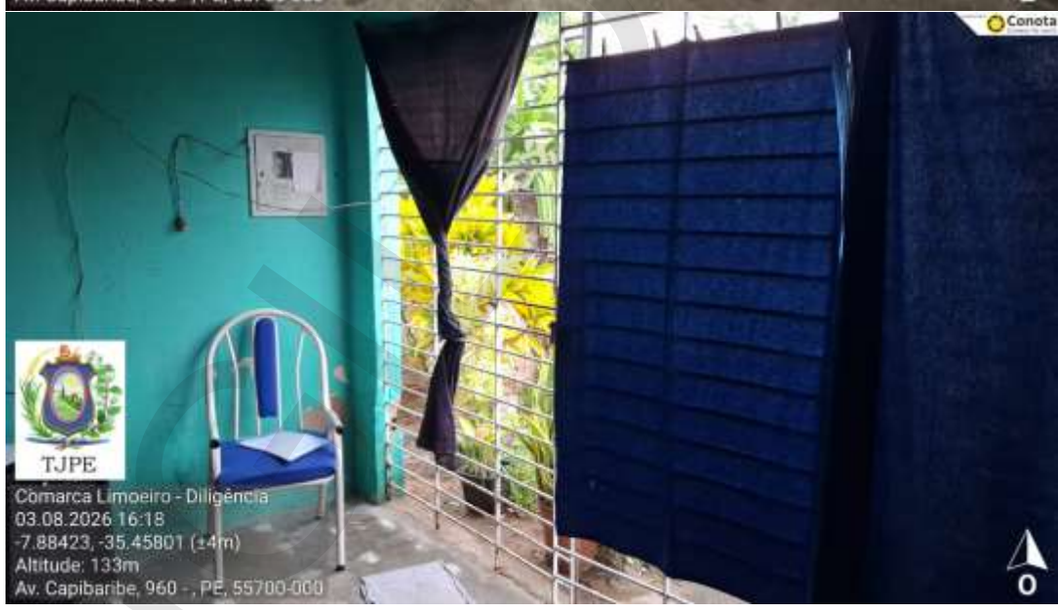




SIGILOSO

Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 19/10/2026 13:33:01
Número do documento: 26082414371551500000244559064
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082414371551500000244559064
Assinado eletronicamente por: GLEYDSON LUIS ALBERTO ALVES LOPES SILVA - 24/08/2026 14:37:15
SIGILOSO





Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 19/10/2026 13:33:01
Número do documento: 26082414371551500000244559064
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082414371551500000244559064
Assinado eletronicamente por: GLEYDSON LUIS ALBERTO ALVES LOPES SILVA - 24/08/2026 14:37:15
SIGILOSO
Num. 251587184 - Pág. 13





Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 19/10/2026 13:33:01
Número do documento: 26082414371551500000244559064
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082414371551500000244559064
Assinado eletronicamente por: GLEYDSON LUIS ALBERTO ALVES LOPES SILVA - 24/08/2026 14:37:15
SIGILOSO





Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 19/10/2026 13:33:01
Número do documento: 26082414371551500000244559064
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082414371551500000244559064
Assinado eletronicamente por: GLEYDSON LUIS ALBERTO ALVES LOPES SILVA - 24/08/2026 14:37:15
SIGILOSO



Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 19/10/2026 13:33:01
Número do documento: 26082414371551500000244559064
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082414371551500000244559064
Assinado eletronicamente por: GLEYDSON LUIS ALBERTO ALVES LOPES SILVA - 24/08/2026 14:37:15
SIGILOSO





SIGILOSO

Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 19/10/2026 13:33:01
Número do documento: 26082414371551500000244559064
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082414371551500000244559064
Assinado eletronicamente por: GLEYDSON LUIS ALBERTO ALVES LOPES SILVA - 24/08/2026 14:37:15
SIGILOSO





SIGILOSO

Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 19/10/2026 13:33:01
Número do documento: 26082414371551500000244559064
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082414371551500000244559064
Assinado eletronicamente por: GLEYDSON LUIS ALBERTO ALVES LOPES SILVA - 24/08/2026 14:37:15
SIGILOSO





Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 19/10/2026 13:33:01
Número do documento: 26082414371551500000244559064
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082414371551500000244559064
Assinado eletronicamente por: GLEYDSON LUIS ALBERTO ALVES LOPES SILVA - 24/08/2026 14:37:15
SIGILOSO





Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 19/10/2026 13:33:01
Número do documento: 26082414371551500000244559064
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082414371551500000244559064
Assinado eletronicamente por: GLEYDSON LUIS ALBERTO ALVES LOPES SILVA - 24/08/2026 14:37:15
SIGILOSO
Num. 251587184 - Pág. 20





SIGILOSO

Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 19/10/2026 13:33:01
Número do documento: 26082414371551500000244559064
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082414371551500000244559064
Assinado eletronicamente por: GLEYDSON LUIS ALBERTO ALVES LOPES SILVA - 24/08/2026 14:37:15
SIGILOSO



Registra-se que a indicação de numeração predial eventualmente exibida automaticamente nos registros fotográficos decorre do sistema de geolocalização do aplicativo utilizado, não constituindo elemento autônomo de identificação do imóvel, **o qual foi individualizado na diligência e na documentação constante dos autos como nº 949.**

SIGILOSO

Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 19/10/2026 13:33:01
Número do documento: 26082414371551500000244559064
https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082414371551500000244559064
Assinado eletronicamente por: GLEYDSON LUIS ALBERTO ALVES LOPES SILVA - 24/08/2026 14:37:15
SIGILOSO